



**お元気ですか!**  
**志村 たかよし** です

第894号 2018年6月24日

日本共産党中央区議団

中央区 築地 1-1-1  
 電話 3546-5563  
 FAX 3546-9570

**どこまで区民の声が反映するのでしょうか…**

**第1回「中央区本庁舎整備検討委員会」開催**

検討委員会委員（13名）の肩書

- 学識経験者…竹内 誠  
 (江戸東京博物館名誉館長)  
 関 葉子 (弁護士)
- 区議会議員…議長  
 副議長  
 企画総務委員会委員長
- 区民代表 …京橋地域町会連合会会長  
 日本橋地域町会連合会会長  
 月島地域町会連合会会長
- 区内関係団体…社会福祉協議会副会長、  
 身体障害者福祉団体連合会会長、高齢者  
 クラブ連合会会長、女性ネットワーク会  
 長、環境保全ネットワーク代表

6月12日、中央区本庁舎整備検討委員会の第1回会合が開催されました。委員は、13名で、お名前、肩書は左記のとおりです。

第1回目は、「顔合わせ」程度でした。議会からは、議長、副議長、企画総務委員会委員長の3人だけで、私は参加できませんでした。後日、区から幹事長への説明があったときに、私は「課題・問題点の分析データがない」「各出張所を充実させれば、巨大な区役所はいらない」「建て替え先にありきではないのか」などと意見を述べました。

これから本格的な検討が始まります。どれだけ、区民の声が届くのか注視していきます。

**2. 現本庁舎の課題と新本庁舎の目指す姿**

＜課題＞

- 耐震性
- 老朽化
- 利便性
- 狭隘化

＜新本庁舎の目指す姿＞

- 人にやさしい区役所 ～使いやすい機能の確保～
- 安全・安心な区役所 ～危機管理機能の強化～
- 区民に開かれた区役所 ～情報発信機能の充実～
- 環境に配慮した区役所 ～環境への配慮～
- 柔軟で効率的な区役所 ～将来的な組織変化への対応～

検討会での資料から

**6. 本庁舎整備スケジュール想定**

平成30年度 (2018)	平成31年度 (2019)	平成32年度 (2020)	[1か年目～ 5か年目]
<b>整備基本方針</b>		<b>整備基本計画・整備計画</b>	
○現本庁舎の現状・課題 ○整備の必要性 ○新本庁舎の目指す姿 ○新本庁舎の位置、整備手法 等		「整備基本計画」 ○新本庁舎の機能、建築規模 等 「整備計画」 ○室内レイアウト計画 ○移転(引越)計画 等	
			<b>設計・工事・竣工</b>

## 市街地再開発事業の間⑱ 超高層によって生み出される「保留床」

前号の地図の様に全区的に市街地再開発事業が行われています。

「連載」は、これまで市街地再開発事業に莫大な税金が投入されていること、区が積極的に推進していることなどを明らかにしてきました。

そして、「市街地再開発事業は営利事業。不動産デベロッパーは再開発事業でばく大な儲けを手に入れる」ということも指摘してきました。

この「ばく大な利益」をデベロッパーはどのように手に入れるのでしょうか。その仕組みを探っていきます。

### 超高層層化で生まれる「保留床」

下の図は、市街地再開発事業を説明するためによく使われるイメージ図です。

Aさん、Bさん、Cさんは、それぞれ土地と家（建物）を持っています。その3人の土地を合わせて（共有化）で、一つの区画を作ります。

土地を「共有化」して広くなった土地を市街地再開発事業という手法を使うと、あら不思議！

150m〜200mの超高層マンションが建てられることとなります。

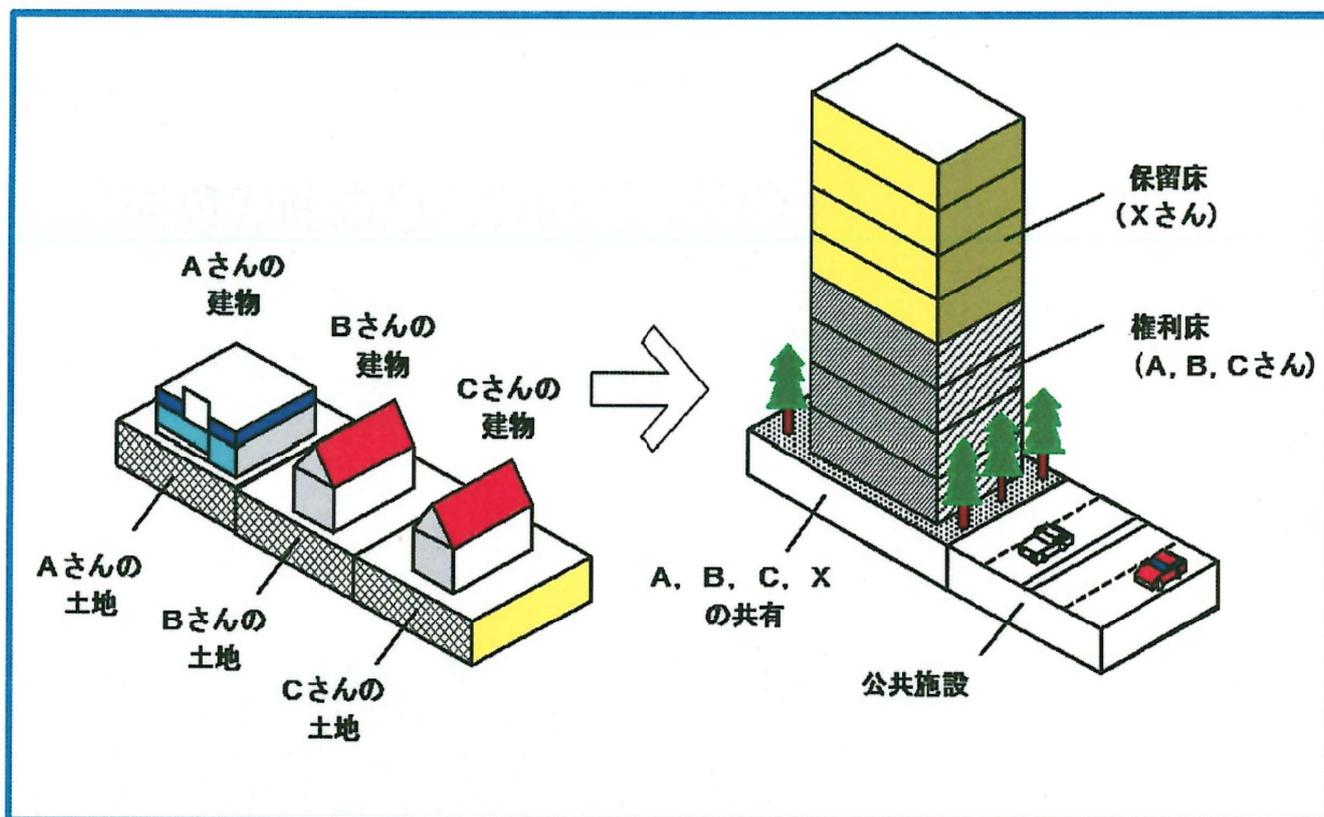
地権者のAさん、Bさん、Cさん、や借地で家を建てていた人は、今まで住んでいた家の代わりに、それぞれ所有していた資産価値に合わせた部屋を新しい超高層マンションの中に取得します。

その部分を「権利床」と言います。新しい超高層マンションの床の総面積から「権利床」を引いた床のことを「保留床」と言います。

この「保留床」を取得するのが、「Xさん」。これが不動産デベロッパーです。

このデベロッパーは、もともと地権者・住民ではないのですが、開発組合へ参加費を払って組合員になることから「参加組合員」と言います。

（つづく）



【一般的な市街地再開発事業のイメージ】